

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zucchelli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 888.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

In data 21/07/2025, il sottoscritto Ing. Zucchelli Barbara, con studio in Via Toscana n.28 - 56025 - Pontedera (PI), email barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it, Tel. 0587/694774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Delle Murella 87-87/a

Bene consistente in un fabbricato rurale di tipo isolato, di antica costruzione, elevato a due piani fuori terra, circondato da un ampio resede esclusivo. L'edificio, ad uso rurale di tipo abitativo, è ubicato a San Giuliano Terme, in località Arena Metato-Piaggia, ed è accessibile sia da via Delle Murella n.87 attraverso cancello pedonale, sia attraverso passaggio da strada privata insistente sul terreno costituente il bene 3 della perizia già redatta dal precedente CTU incaricato, previo accesso da cancello carrabile posto al civico 87/a.

Si evidenzia che l'edificio non è accatastato al catasto fabbricati, ma è censito al catasto terreni con qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di 2830 mq.

L'immobile è posto in adiacenza ai terreni che ospitano un centro ippico costituenti il bene 3 della perizia redatta dal precedente CTU, nonché al fabbricato ad uso deposito costituente il bene 5 della ridetta perizia.

L'edificio, che ha una superficie lorda totale di 602 mq circa, di cui 310 mq circa al piano terra e 292 mq circa al piano primo, è formato da due distinte porzioni abitative entrambe distribuite sui due piani, una più ampia posta sul lato ovest dell'edificio e una minore posta sul lato est.

A livello distributivo le due porzioni sono composte come di seguito descritto. La porzione più ampia, posta nell'area ovest del fabbricato, ha al piano terra un ampio ingresso sul lato nord-est, il quale immette verso est nel vano scala (di collegamento con il piano primo) dotato anche di un piccolo ambiente sottoscala, mentre il lato ovest dell'ingresso immette in un soggiorno centrale molto ampio caratterizzato da soffitto con volte a crociera; ad ovest del soggiorno è presente un disimpegno che immette in un ampio locale di sgombero, un bagno, una cucina abitabile ed un ulteriore vano scala di collegamento con il piano primo; a quest'ultimo livello la porzione abitativa si sviluppa sul lato ovest con un disimpegno di sbarco dell'ultimo vano scale citato e con tre ampie camere (due matrimoniali e una singola), mentre nella zona centrale è presente un ampio locale che dà accesso sul lato nord ad un grande bagno e ad un'ampia camera matrimoniale, sul lato sud ad un grande ambiente ad uso studio e sul lato est ad un disimpegno che immette in un'ulteriore camera matrimoniale, in un bagno e nel vano scala posto sul lato est, dove troviamo anche un piccolo locale ad uso cassaforte dotato di porta blindata. La porzione abitativa più ampia descritta ha una superficie lorda complessiva di 419 mq. La porzione abitativa minore è caratterizzata al piano terra da una cucina abitabile, una stanza adibita a sala pranzo e un soggiorno, oltre ad una scala di collegamento al piano primo e ad un sottoscala dove è stato ricavato un piccolo servizio igienico; al piano primo il vano scala immette in un disimpegno che immette a sua volta in due camere matrimoniali, un salotto ed un bagno. La porzione abitativa minore descritta ha una superficie lorda complessiva di 163 mq. Infine l'edificio è corredato al piano terra da un locale addossato al prospetto est adibito a locale tecnico e deposito, dove trovano alloggiamento gli impianti tecnici (scaldacqua a gas, generatore termico, autoclave e contatori dell'energia elettrica).

Il resede esterno è lasciato a verde, inoltre vi sono delle zone di passaggio rifinite in ghiaia e un piazzale cementato necessitante di manutenzione attestante il lato sud dell'edificio.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato di fatto dell'edificio (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica (Allegato n.2) redatte dalla scrivente sulla scorta del rilievo

metrico e fotografico condotti in occasione del sopralluogo all'immobile effettuato in data 09/09/2025.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso al bene è stato effettuato in data 09/09/2025 alla presenza del Custode incaricato (IVG di Pisa) e della figlia dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Delle Murella 87-87/a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si produce la Certificazione Notarile sostitutiva in Allegato n.3.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con strada comunale di via Delle Murella verso est e altri beni di proprietà dell'esecutata su più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione porzione Ovest	166,30 mq	201,02 mq	1	201,02 mq	3,50 m	0
Abitazione porzione Est	72,58 mq	89,30 mq	1	89,30 mq	3,56 m	0
Abitazione porzione Ovest	156,03 mq	187,53 mq	1	187,53 mq	2,97 m	1
Abitazione porzione Ovest	28,58 mq	30,44 mq	1	30,44 mq	3,42 m	1
Abitazione porzione Est	58,79 mq	73,98 mq	1	73,98 mq	2,93 m	1
Locale tecnico	14,17 mq	19,92 mq	0,50	9,96 mq	3,49 m	0
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	0
Giardino	2495,00 mq	2495,00 mq	0,02	49,90 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				644,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				644,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Precisazioni:

1) Per il calcolo dell'incidenza della superficie del resede(2520 mq) sulla superficie commerciale, vista la tipologia di immobile (villa), è stata considerata una percentuale del 10% sui primi 25 mq di resede ed una percentuale del 2% sulla restante superficie dello stesso.

2) Anche se il fabbricato è di fatto diviso in due porzioni abitative, a livello catastale lo stesso è censito solo al catasto terreni come Ente Urbano; inoltre gli impianti (almeno quelli termici ed idrici) a servizio delle due porzioni sono caratterizzati da parti comuni; oltre a ciò sussistono irregolarità dal punto di vista edilizio sull'intero fabbricato che necessitano di una regolarizzazione. Per tutti questi motivi si ritiene che il bene non sia direttamente divisibile in natura e che possa essere eventualmente diviso in natura soltanto dopo la risoluzione delle varie problematiche comuni alle due porzioni abitative esistenti (irregolarità edilizia, irregolarità catastale, comunanza di impianti).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 02/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 2870
Dal 02/06/2002 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 2870
Dal 12/12/2007 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82

		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2870 Reddito dominicale € 16,30 Reddito agrario € 9,63
Dal 02/04/2008 al 29/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Fabbricato Rurale Cl.2870
Dal 29/10/2008 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 734 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2830

Si evidenzia che il bene è attualmente censito come Ente Urbano, privo di intestazione.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	734				Ente Urbano		2830 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato è accatastato al catasto terreni come "Ente Urbano" e non risulta censito al catasto fabbricati, nonostante di fatto consista in un edificio abitato sul quale sono state regolarmente presentate pratiche edilizie nel tempo. Risulta pertanto una situazione di irregolarità dal punto di vista catastale per cui si renderebbe necessario procedere con una pratica di aggiornamento catastale con procedura DOCFA per creazione delle due unità immobiliari di fatto presenti.

Poiché, come meglio specificato al paragrafo "Regolarità Edilizia", risultano anche irregolarità dal punto di vista edilizio-urbanistico tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie in atti, la corretta procedura di regolarizzazione consiste nel procedere preliminarmente alla regolarizzazione edilizia del bene e successivamente nell'aggiornamento catastale, in modo da allineare lo stato di fatto alla situazione edilizio-urbanistica e a quella catastale. Per la regolarizzazione catastale del bene si stimano costi a corpo pari a circa € 1.500,00 comprensivi delle spese tecniche e dei diritti da versare all'Agenzia del Territorio necessari per l'estrazione di documenti e per la presentazione della documentazione di aggiornamento.

Si producono la visura storica catastale del bene (Allegato n.4) e l'estratto di mappa catastale (Allegato n.5).

Il bene attualmente non risulta intestato al catasto in quanto Ente Urbano, pertanto privo di intestazione.

PRECISAZIONI

Preme opportuno precisare quanto segue:

1) Il fabbricato oggetto di analisi, che come detto deve essere accatastato al Catasto Fabbricati, è attualmente concepito come "fabbricato rurale" in quanto abitazione per l'imprenditore agricolo e i suoi familiari, come dedotto dalla relazione tecnica contenuta nella pratica di Condonò Edilizio (che si produce in Allegato n.15) ricevuta dalla scrivente a seguito dell'Accesso agli Atti condotto presso il comune di San Giuliano Terme. Per legge i fabbricati rurali godono di agevolazioni fiscali a condizione che rispettino specifici requisiti di ruralità previsti dalla legge, tra cui l'effettivo utilizzo agricolo e la destinazione del terreno. Poiché il mantenimento di tale requisito è legato all'utilizzo agricolo del bene da parte di un'azienda agricola in conformità al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale dell'azienda stessa, si ritiene opportuno procedere cautelativamente con il presupposto che il fabbricato debba essere deruralizzato attraverso il pagamento al comune degli Oneri Verdi, dal momento che i beni oggetto di procedura vengono venduti all'asta senza conoscere né i requisiti dell'acquirente aggiudicatario né l'uso che verrà fatto del bene.

2) La presente perizia viene prodotta in conseguenza della riunione della procedura esecutiva di cui al RGE 121/2025 (con cui è stato pignorato il bene immobile analizzato) alla procedura di cui al RGE 48/2023 (con cui è stato pignorato un complesso di beni immobili adiacenti al bene oggetto di perizia, sul quale complesso è stata già redatta altra perizia di stima da altro CTU precedentemente incaricato).

In relazione alla riunione delle due procedure e alla formazione dei lotti di vendita è opportuno riportare alcune riflessioni.

La perizia redatta dal precedente CTU, che si riproduce per opportuna consultazione (Allegati n.6 e n.7), ha condotto alla formazione di tre lotti di vendita, dei quali il lotto n.3 è composto dai terreni occupati dal centro ippico (beni 3 della citata perizia), da un capannone rurale (bene 4 della citata perizia) e da un fabbricato rurale ad uso deposito (bene 5 della citata perizia) che è posto in adiacenza al bene oggetto dell'odierna analisi.

La scrivente ha valutato la possibilità di vendita frazionata del bene analizzato rispetto ai lotti formati nella precedente CTU. In particolare il bene analizzato, per destinazione e ubicazione, potrebbe sia essere posto in stretta relazione con il lotto 3 della perizia in atti (visto anche che costituisce la residenza dei soggetti titolari dell'azienda agricola che ha in locazione l'intero complesso dei beni pignorati, aspetto che consente il mantenimento del requisito di ruralità del fabbricato), sia essere posto in vendita attraverso la formazione di un lotto a sé stante, indipendente dai beni occupati dal centro ippico. In quest'ultimo caso, da un lato si ritiene che potrebbero scaturire maggiori possibilità di vendita, in particolare per quanto riguarda il fabbricato residenziale, in quanto si ritiene che la platea dei possibili acquirenti potrebbe ampliarsi con apertura verso destinatari non necessariamente coinvolti con l'attività del centro ippico o con attività agricole in generale, dall'altro lato, tuttavia, si ritiene che la vendita frazionata comporti maggiori problematiche per la necessità di istituzione di una serie di servitù (di passo e di tipo impiantistico) sui vari beni che compongono il compendio e scoraggerebbe l'acquisto dell'intero complesso da parte di aziende agricole che potrebbero utilizzare, come avviene attualmente, il fabbricato residenziale nell'ambito dell'attività, lasciando così il requisito di ruralità dell'edificio e risparmiando quindi sulle spese da sostenere per l'utilizzo del fabbricato.

A seguito delle valutazioni effettuate la scrivente ha ritenuto opportuno annettere il bene oggetto di analisi al lotto di vendita n.3 della perizia già redatta da altro CTU, lasciando così la situazione dei beni in uno stato analogo a quello di fatto già esistente.

In Allegato n.16 si riporta una tabella di riepilogo della stima dell'intero lotto di vendita formato dal bene oggetto della presente perizia e dai beni facenti parte del lotto n.3 della perizia già redatta dal CTU precedentemente nominato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di analisi appare in condizioni conservative "sufficienti".

Si evidenzia allo stato attuale la scarsa manutenzione edilizia del fabbricato, il quale, seppure possieda un impianto architettonico di tipo signorile, mostra una carenza di interventi manutentivi sia per quanto riguarda l'interno (laddove siano presenti problematiche localizzate per lo più dovute alla mancata manutenzione degli impianti) sia per quanto riguarda la manutenzione delle facciate esterne e del resede.

In particolare per quanto riguarda gli interni sono stati notati:

- la presenza di un ampio foro nella parete esterna della camera minore posta sul lato ovest al piano primo dell'edificio (che da quanto potuto visionare potrebbe essere dovuta alla necessità di risoluzione di un'infiltrazione causata da tubazioni dell'impianto idrosanitario);
- lo smantellamento dei rivestimenti e dei sanitari del bagno posto al piano primo sul lato ovest del fabbricato (cosicché il servizio igienico non è attualmente fruibile e deve essere effettuato un intervento di manutenzione straordinaria);
- il degrado di intonaco e pittura verosimilmente dovuto a pregresse infiltrazioni in corrispondenza dell'intersezione tra parete esterna e solaio del soffitto del locale di sgombero posto al piano terra nel lato ovest dell'edificio;
- la presenza di un vecchio scaldacqua inutilizzato (ulteriore rispetto a quello in uso nel bagno al piano primo posto nella porzione est dell'edificio) che deve essere smantellato.

Per quanto riguarda gli esterni, il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione generale delle facciate con rifacimento degli intonaci e ricollocamento in traccia di alcune canalizzazioni esterne di impianti probabilmente eseguite con interventi avventati. Durante il sopralluogo effettuato non sono emerse particolari problematiche in relazione alla copertura né gli occupanti del bene hanno riferito di problematiche di infiltrazioni dalla copertura. A tal proposito si evidenzia che nelle pratiche edilizie in atti è stata rinvenuta un'autorizzazione edilizia dell'anno 1991 inerente un intervento di impermeabilizzazione e rifacimento del manto della copertura.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica del bene (Allegato n.2).

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di analisi consiste in un unico fabbricato (con relativo resede esclusivo di pertinenza) di fatto diviso in due porzioni abitative. Come già precisato catastalmente non sono individuate due unità immobiliari in quanto il bene è censito esclusivamente al catasto terreni come Ente Urbano. A livello edilizio, inoltre, il fabbricato presenta varie divergenze rispetto allo stato effettivo ed in particolare la divisione delle due porzioni abitative è difforme rispetto allo stato effettivo in quanto rispetto allo stato autorizzato la porzione abitativa posta sul lato est risulta più ampia a scapito della porzione abitativa posta sul lato ovest.

Da quanto potuto accertare in fase di sopralluogo gli impianti termici ed idraulici presentano parti in comune e non c'è un sistema di contabilizzazione dei consumi per quanto riguarda le forniture idrica e di gas metano.

Risulta quindi uno stato di comunione tra le due porzioni abitative (le quali devono comunque essere ufficializzate quali unità immobiliari a sé stanti, sia sul piano edilizio che su quello catastale, visto quanto già ampiamente specificato) per quanto concerne:

- le parti comuni per legge e consuetudine secondo quanto stabilito dall'art. 1117 del Codice Civile (strutture, copertura, impianti comuni..);
- il resede che circonda il fabbricato;
- gli impianti termici ed idrici;
- il locale tecnico posto al piano terra sul lato est dell'edificio, che contiene tra l'altro i contatori elettrici a servizio dell'intero edificio, il generatore termico comune, lo scaldacqua a gas comune, l'autoclave a servizio dell'intero edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e dall'atto di divisione ai rogiti del notaio Guglielmo Gambini del 25/11/1972 rep.52487 (con il quale il bene è pervenuto a **** Omissis **** e che si riproduce in Allegato n.8) non risultano censi, livelli o usi civici.

In relazione alla presenza di servitù si chiarisce quanto segue.

1) L'accesso carrabile al resede di pertinenza del fabbricato oggetto di analisi è garantito attualmente attraverso il passaggio da porzione del terreno identificato dalla particella 733 del F.36 (bene n.3 della perizia redatta dal precedente CTU), mediante cancello carrabile attestante la via Delle Murella al civico n.87/a e viale sterrato insistenti sul detto terreno.

2) L'accesso alla maggior parte dei locali del bene 5 della perizia redatta dal precedente CTU (fabbricato rurale ad uso magazzino), avviene passando attraverso il resede di pertinenza del bene oggetto della presente perizia, circostanza per la quale il precedente CTU aveva previsto un deprezzamento del bene 5 per mettere in conto la necessità di creare aperture interne al fabbricato rurale ad uso magazzino al fine di raggiungere i vari locali di tale fabbricato accedendo allo stesso dal terreno identificato dalla particella 733 del F.36 (bene n.3 della perizia redatta dal precedente CTU).

3) Il precedente CTU ha segnalato la presenza di impianti all'interno del fabbricato rurale ad uso magazzino (bene 5 della perizia già redatta) collegati al bene oggetto della presente perizia.

Poiché la scrivente, come chiarito al paragrafo "Precisazioni" ha stabilito di annettere, ai fini della vendita, il bene oggetto di analisi al lotto di vendita n.3 della perizia redatta dal precedente CTU, non è necessaria l'istituzione di servitù di passo gravanti/a favore del bene oggetto di perizia per continuare a garantire l'accessibilità dei beni pignorati e analogamente non è necessaria l'istituzione di servitù impiantistiche gravanti sul bene periziato, il tutto considerato che la titolarità dei beni del lotto creato resterà unica a seguito della vendita con la presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura in muratura portante e pareti con finitura intonacata, soffitti per lo più a volte al piano terra e piani al piano primo, copertura a capanna con struttura lignea e manto in laterizio, pavimenti per lo più in cotto ed infissi per lo più dotati di telaio in legno e scuri interni in legno. L'impianto termico è costituito da un generatore a gas a basamento con sistema di emissione a radiatori in ghisa; l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno a gas (posto nel locale tecnico al piano terra) e da uno scaldabagno elettrico (posto nel bagno della porzione posta al piano primo sul lato est dell'edificio); l'impianto idrico è dotato di autoclave. Sono presenti un unico contatore del gas e un unico contatore dell'acqua per l'intero immobile, mentre sono presenti 3 contatori dell'energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è inoltre integrato da una stufa a legna (posta sul ripiano del vano scale di pertinenza della porzione abitativa posta sul lato est) e da un camino di tipo aperto (posto nel salone centrale della porzione abitativa posta sul lato ovest).

Il resede esterno è lasciato a verde, con alberi secolari, inoltre vi sono delle zone di passaggio rifinite in ghiaia e un piazzale cementato necessitante di manutenzione attestante il lato sud dell'edificio.

Il tutto è meglio apprezzabile dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede insieme ai tre figli (maggioresni e titolari dell'azienda agricola che ha in affitto i beni pignorati, tra cui quello oggetto di perizia) e alla nipote (minorenne).

Si evidenzia che il bene fa parte di un maggior compendio immobiliare (costituito dal bene in oggetto e dai beni di cui alla perizia redatta dal precedente CTU nell'ambito della procedura esecutiva di cui al RGE 48/2023)

oggetto di un contratto di affitto stipulato in data 10/06/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa al n.1721 in data 29/06/2017.

Tale contratto, in deroga ai sensi dell'art. 45 della L.203/1982, riguarda i beni così individuati catastalmente all'epoca della stipula:

- NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.132, superficie 10310 mq;
- NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.733, superficie 139029 mq;
- NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.521, superficie 16860 mq;
- NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.522, superficie 21530 mq;
- NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.290, superficie 4200 mq;
- NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.819, superficie 6525 mq;
- NCEU San Giuliano Terme, F.36 Part.734, ente urbano, superficie 2830 mq (bene oggetto della presente perizia);
- NCEU San Giuliano Terme, F.36 Part.732, categoria C/2, superficie 226 mq;
- NCEU San Giuliano Terme, F.36 Part.731, categoria C/2, superficie 185 mq.

Il contratto è stato stipulato tra le parti **** Omissis **** (proprietaria dei beni) quale concedente e la **** Omissis **** quale parte affittuaria e prevede che:

- la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili e immobili, macchine, mezzi, scorte dei prodotti e attrezzi presenti sui suddetti beni;
- la parte affittuaria accetta i diritti all'aiuto PAC ai sensi dell'art.34 del Regolamento UE n.1307/2013 e dell'art.25 del Regolamento UE n.639/2014 impegnandosi a risultare in possesso del requisito di agricoltore in attività;
- la durata del contratto è pari a 15 anni con decorrenza dal 16/06/2017 e scadenza al 15/06/2032;
- l'importo del canone complessivo per l'intera durata è di € 59.500,00 suddiviso nel seguente modo: primi due anni € 1.500,00 annui, terzo anno € 2.500,00 annui, dal quarto anno € 4.500,00 annui, da corrispondersi entro il 30/04 di ciascun anno; tale importo è comprensivo dell'affitto dei diritti all'aiuto PAC ammontante in € 500,00 annui.

Si evidenzia che la data di registrazione del contratto di locazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento che ha dato impulso alla procedura esecutiva. Questa circostanza è di per sé motivo di opponibilità del contratto di locazione alla procedura.

Tuttavia nell'ambito della procedura esecutiva è stato posto alla scrivente un quesito inerente la stima del giusto prezzo di locazione del compendio pignorato, per consentire la comparazione della valutazione del giusto canone con l'importo del contratto di locazione, al fine di stabilire se ricorrano i presupposti di cui all'art. 2923 c.c. con riferimento all'inopponibilità della locazione al pignoramento nel caso in cui il canone sia inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di locazione.

Si rimanda alla relazione (Allegato n.17) di risposta al quesito citato (da cui è emerso che effettivamente il canone di locazione in essere è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo del canone di locazione stimato), nonché alle conseguenti valutazioni che saranno espresse dal Giudice dell'Esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2002 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/2002		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/01/2003	1822	1397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	27/11/2002	41	28
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/04/2008	**** Omissis ****	Catania Salvatore	03/04/2008	2997	1363
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/04/2008	7676	4836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla certificazione notarile che si produce in Allegato n.3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 01/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/04/2008
Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394
Quota: 1/1
Importo: € 1.240.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.000,00

Rogante: Catania Salvatore

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: E' presente un'annotazione in data 14/08/2008 al n.3021 di erogazione a saldo. Si evidenzia che, come rilevabile dalla certificazione notarile (Allegato n.3), l'ipoteca in oggetto è stata iscritta, oltre che su altri beni oggetto della procedura esecutiva di cui al RGE 48/2023, sul bene identificato al NCT del comune di San Giuliano Terme F.36 Part.82, il quale ha generato (in base alla nota di variazione in soppressione del 29/10/2008, pratica n.PI0225660, in atti dal 29/10/2008 - tabella di variazione n.225660.1/2008) l'immobile oggetto di perizia identificato al NCT del detto comune al F.36 part.734.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 01/08/2025

Reg. gen. 16444 - Reg. part. 11647

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si rimanda alla certificazione notarile riprodotta in Allegato n.3.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di San Giuliano Terme, l'immobile ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, per l'intera superficie, all'interno della zona E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati", la quale è disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale. Si produce in Allegato n.9 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato.

Inoltre, come risulta dalla "Carta generale delle Previsioni Urbanistiche" del POC vigente, l'edificio fa parte dell'edificato storico (esistente agli anni 1924-1928) ed è schedato all'interno dell'Allegato 5A al POC ("Stratificazione storica dell'edificato esterno alle UTOE presente fino al 1924-28 e presente dopo il 1928 con individuazione numerica di riferimento alla "Schedatura" e al "Regesto") con il numero 116. In base all'Allegato 5C al POC ("Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924-1928 con disciplina degli interventi ammessi"), sull'edificio possono essere eseguiti interventi di Ristrutturazione Edilizia fino alla categoria D2.3, così come disciplinata all'interno dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per il dettaglio degli interventi eseguibili sull'edificio, si rimanda agli articoli 12, 26, 27, 28, 29 delle NTA. Si producono in Allegato n.10, n.11 e n.12 rispettivamente un estratto delle tavole del Piano Operativo Comunale di interesse con individuazione dell'immobile, un estratto del "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924-1928 con disciplina degli interventi ammessi", e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del POC di interesse per il bene in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di analisi è di antica costruzione (il Regesto degli edifici storici di cui all'Allegato 5C al POC colloca la costruzione del fabbricato in epoca precedente al 1878).

Sulla scorta della consultazione degli elenchi delle pratiche edilizie del comune di San Giuliano Terme, sono stati individuati i seguenti titoli edilizi intestati ai titolari storici del diritto di proprietà sul bene:

- Pratica edilizia n.11/1973 presentata il 16/01/1973 con prot. n.704, intestata a **** Omissis ****, per trasformazione interna di casa colonica con intervento riconducibile a ristrutturazione edilizia;
- Pratica edilizia n.1339/1991 presentata il 16/11/1991 con prot. n.1991/15560, intestata a **** Omissis ****, per manutenzione straordinaria comportante il rifacimento del manto di copertura e l'impermeabilizzazione della copertura stessa, per la quale il comune ha rilasciato l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori n.A1992/0017 del 17/01/1992;
- Pratica di condono n.4058/D01/1986 presentata il 31/12/1986, intestata a **** Omissis **** e poi volturata a **** Omissis ****, per ristrutturazione di fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso da magazzino-granaio in vani abitativi, per la quale il comune ha rilasciato la concessione edilizia a sanatoria n.3925 del 05/09/2008.

In relazione alle succitate partiche edilizie, il comune ha dichiarato, con comunicazione alla scrivente (che si produce in Allegato n.13), l'irreperibilità della pratica edilizia n.11/1973.

Si produce la documentazione ricevuta dal comune di San Giuliano Terme inerente la pratica 1339/1991 e la pratica di condono 4058/D01/1986 rispettivamente in Allegato n.14 e Allegato n.15.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto del fabbricato rilevato in occasione del sopralluogo ai beni effettuato il 09/09/2025 presenta alcune divergenze rispetto alla pratica di condono 4058/D01/1986 che contiene l'ultimo stato legittimo del fabbricato, come meglio evidenziato nella planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) sulla quale sono state evidenziate le citate difformità.

Tali divergenze consistono nelle seguenti:

- 1) il setto divisorio rappresentato nella pratica di condono tra il locale cucina e il ripostiglio del piano terra sul lato ovest del fabbricato, di fatto non è presente, cosicché la cucina nello stato effettivo invade lo spazio del ripostiglio rappresentato in planimetria, inoltre la porta di accesso al ripostiglio rappresentata nella planimetria di fatto consiste in una mera apertura nella parte alta della parete;
- 2) l'apertura che nella planimetria è rappresentata tra il soggiorno centrale del piano terra e la sala posta in adiacenza sul lato est del soggiorno stesso, di fatto non è presente;
- 3) l'apertura che nella planimetria è rappresentata tra la sala del piano terra posta sul lato sud-est e l'ingresso attestante il lato nord, di fatto risulta tamponata ed è presente soltanto una nicchia nella parete;
- 4) di fatto è presente un'apertura (non rappresentata in planimetria) che mette in comunicazione la cucina del piano terra posta nell'angolo nord-est con il locale ad essa adiacente sul lato sud, inoltre di fatto tale locale è adibito a sala pranzo mentre in planimetria è indicato come camera;
- 5) il setto centrale di sostegno della scala di comunicazione tra piano terra e piano primo nella cucina posta nell'angolo nord-est del fabbricato di fatto ha l'estremo est con spessore ridotto mentre in planimetria è rappresentato con spessore maggiore e costante nel sottoscala, inoltre di fatto nel sottoscala è presente un bagno con alcuni apparecchi sanitari, mentre in planimetria non è indicata la destinazione ad uso servizio igienico;
- 6) al piano primo la camera posta sul lato est tra il bagno e la camera collocata nell'angolo sud-est di fatto è accessibile attraverso un'apertura dal corridoio dell'abitazione posta sul lato est, mentre nella planimetria è rappresentata con accesso tramite apertura nel corridoio dell'abitazione che occupa la porzione ovest del fabbricato;
- 7) è presente una lieve divergenza geometrica in piccola porzione del setto divisorio al piano primo tra le due abitazioni;
- 8) il locale posto al piano primo nell'angolo nord-est dell'edificio di fatto è adibito a camera, mentre nella planimetria è indicato l'uso salotto.

Tutte le divergenze sopra citate sono riferibili, con tutta probabilità, ad un insieme di interventi di redistribuzione interna degli ambienti occorsi senza comunicazioni né autorizzazioni edilizie, verosimilmente in seguito al rilascio del condono e consistono per lo più in modifiche tese ad un ampliamento dell'abitazione posta sul lato est a scapito dell'abitazione posta sul lato ovest dell'edificio, senza che siano state apportate modifiche prospettiche o alla sagoma dell'edificio per come rappresentato nella pratica di condono.

Si precisa che le modalità di regolarizzazione edilizia del bene rispetto alle problematiche riscontrate e la stima degli oneri e sanzioni da corrispondere agli enti vengono fornite nell'ambito della presente perizia in via meramente preliminare, sia poiché la documentazione fornita dal comune con l'accesso agli atti effettuato non è esaustiva dell'intera documentazione allegata alla pratica edilizia (ad esempio non è stata fornita la documentazione inerente i requisiti di ruralità del bene citata nella relazione allegata alla pratica di condono), sia poiché il confronto avuto dalla scrivente con l'ufficio tecnico comunale nell'ambito dell'incarico ricevuto può essere esclusivamente generale ed esplorativo sull'interpretazione normativa da parte dell'ufficio e non puntuale sulle varie divergenze riscontrate, sia infine perché l'effettiva quantificazione degli oneri da corrispondere all'ente è legata alla condizione soggettiva del futuro acquirente del bene (se titolare o meno di azienda agricola), alle sue esigenze di utilizzo del bene, nonché alle tariffe comunali vigenti alla data dell'acquisto effettivo, per cui è auspicabile che un confronto più specifico con l'ufficio tecnico comunale venga espedito dal futuro acquirente del bene con il supporto di un tecnico di propria fiducia.

Premesso ciò, nell'ipotesi di regolarizzare il bene contestualmente alla deruralizzazione dell'intero fabbricato, si ritiene che per la regolarizzazione debba essere presentata una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della LR 65/2014 e s.m.i. con sostenimento di spese tecniche, diritti e sanzioni stimabili approssimativamente in €8.000,00 e che per la deruralizzazione del fabbricato debbano essere sostenuti oneri verdi per circa € 82.000,00, somma derivante dal prodotto del volume dell'edificio per l'importo al mc degli oneri verdi (attualmente pari a €/mc 41,29). I costi di regolarizzazione sono pertanto stimati complessivamente in via preliminare in € 90.000,00 a cui devono essere aggiunti i costi per la regolarizzazione riportati al paragrafo "Dati Catastali".

Dei costi di regolarizzazione stimati si tiene conto per la stima del bene, il tutto come riportato al paragrafo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.

Si rimanda comunque al paragrafo "Parti Comuni" per la specifica della presenza di parti a comune tra le due porzioni abitative in cui di fatto è attualmente diviso il fabbricato oggetto di perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le motivazioni specificate al paragrafo "Precisioni" la scrivente ha ritenuto opportuno ricomprendere la vendita del bene oggetto della presente perizia nel lotto di vendita n.3 formato dal precedente CTU nella perizia di stima già depositata. Tale lotto andrà quindi a comprendere i beni 3,4 e 5 della perizia già redatta oltre al bene oggetto della presente perizia.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Delle Murella 87-87/a
Bene consistente in un fabbricato rurale di tipo isolato, di antica costruzione, elevato a due piani fuori terra, circondato da un ampio resede esclusivo. L'edificio, ad uso rurale di tipo abitativo, è ubicato a San Giuliano Terme, in località Arena Metato-Piaggia, ed è accessibile sia da via Delle Murella n.87 attraverso cancello pedonale, sia attraverso passaggio da strada privata insistente sul terreno costituente il bene 3 della perizia già redatta dal precedente CTU incaricato, previo accesso da cancello carrabile posto al civico 87/a. Si evidenzia che l'edificio non è accatastato al catasto fabbricati, ma è censito al catasto terreni con qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di 2830 mq. L'immobile è posto in adiacenza ai terreni che ospitano un centro ippico costituenti il bene 3 della perizia redatta dal precedente CTU, nonché al fabbricato ad uso deposito costituente il bene 5 della ridetta perizia. L'edificio, che ha una superficie lorda totale di 602 mq circa, di cui 310 mq circa al piano terra e 292 mq circa al piano primo, è formato da due distinte porzioni abitative entrambe distribuite sui due piani, una più ampia posta sul lato ovest dell'edificio e una minore posta sul lato est. A livello distributivo le due porzioni sono composte come di seguito descritto. La porzione più ampia, posta nell'area ovest del fabbricato, ha al piano terra un ampio ingresso sul lato nord-est, il quale immette verso est nel vano scala (di collegamento con il piano primo) dotato anche di un piccolo ambiente sottoscala, mentre il lato ovest dell'ingresso immette in un soggiorno centrale molto ampio caratterizzato da soffitto con volte a crociera; ad ovest del soggiorno è presente un disimpegno che immette in un ampio locale di sgombero, un bagno, una cucina abitabile ed un ulteriore vano scala di collegamento con il piano primo; a quest'ultimo livello la porzione abitativa si sviluppa sul lato ovest con un disimpegno di sbarco dell'ultimo vano scale citato e con tre ampie camere (due matrimoniali e una singola), mentre nella zona centrale è presente un ampio locale che dà accesso sul lato nord ad un grande bagno e ad un'ampia camera matrimoniale, sul lato sud ad un grande ambiente ad uso studio e sul lato est ad un disimpegno che immette in un'ulteriore camera matrimoniale, in un bagno e nel vano scala posto sul lato est, dove troviamo anche un piccolo locale ad uso cassaforte dotato di porta blindata. La porzione abitativa più

ampia descritta ha una superficie lorda complessiva di 419 mq. La porzione abitativa minore è caratterizzata al piano terra da una cucina abitabile, una stanza adibita a sala pranzo e un soggiorno, oltre ad una scala di collegamento al piano primo e ad un sottoscala dove è stato ricavato un piccolo servizio igienico; al piano primo il vano scala immette in un disimpegno che immette a sua volta in due camere matrimoniali, un salotto ed un bagno. La porzione abitativa minore descritta ha una superficie lorda complessiva di 163 mq. Infine l'edificio è corredato al piano terra da un locale addossato al prospetto est adibito a locale tecnico e deposito, dove trovano alloggio gli impianti tecnici (scaldacqua a gas, generatore termico, autoclave e contatori dell'energia elettrica). Il resede esterno è lasciato a verde, inoltre vi sono delle zone di passaggio rifinite in ghiaia e un piazzale cementato necessitante di manutenzione attestante il lato sud dell'edificio. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato di fatto dell'edificio (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica (Allegato n.2) redatte dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico e fotografico condotti in occasione del sopralluogo all'immobile effettuato in data 09/09/2025.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 734, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 888.000,00

I beni vengono stimati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui sono ubicati gli immobili. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della medesima zona di beni analoghi a quelli in oggetto (o di zone nei dintorni con identiche quotazioni immobiliari) tenendo conto anche delle indicazioni degli osservatori immobiliari come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato per immobili in buone condizioni (non nuovi ma in buono stato manutentivo, in San Giuliano Terme, zona suburbana tipo Metato, Madonna dell'Acqua, Colignola ecc., abitazioni civili-ville e villini, codice di zona per riferimento valori OMI: E1): 2.200,00 €/mq; fattore di incidenza della superficie (deprezzamento del 10% per l'ampia metratura dell'immobile): -10%; fattore di ristrutturazione (necessità di manutenzione straordinaria interna con rifacimento dei bagni, rifacimento degli impianti, ripulitura e ritinteggiatura interna, oltre a rifacimento delle facciate dell'edificio): - 14%. Con

l'applicazione dei fattori correttivi sopra riportati, il valore unitario di 2.200,00 €/mq viene ridotto ad € 1.672,00 €/mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 1.077.821,36. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene dovuti alle difformità segnalate ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità Edilizia" (stimati a corpo complessivamente in € 91.500,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 986.321,36. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 887.689,22, approssimabile per eccesso ad € 888.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale San Giuliano Terme (PI) - via Delle Murella 87-87/a	644,63 mq	1.672,00 €/mq	€ 1.077.821,36	100,00%	€ 888.000,00
				Valore di stima:	€ 888.000,00

Valore di stima: € 888.000,00

Valore finale di stima: € 888.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene è attualmente censito come Ente Urbano al catasto terreni e non è ad oggi accatastato al catasto fabbricati. In quanto Ente Urbano il bene è privo di intestazione catastale. La corretta procedura di regolarizzazione catastale, essendo presenti anche difformità dal punto di vista edilizio, comporterebbe la preventiva regolarizzazione del bene mediante procedura di sanatoria edilizia ed in seguito l'accatastamento del bene al Catasto Fabbricati.

Qualora per il trasferimento del bene si renda necessario ed improrogabile l'accatastamento del bene al NCEU con intestazione all'esecutata, la scrivente resta a disposizione del Giudice per compiere gli atti necessari presso l'Agenzia del Territorio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato rilevato (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica del bene (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificazione notarile sostitutiva ai sensi L302/1998 (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del bene (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Perizia redatta da CTU precedentemente nominato su compendio immobiliare adiacente (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegati alla perizia redatta da CTU precedentemente nominato su compendio immobiliare adiacente (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto Notaio Guglielmo Gambini del 25/11/1972 rep.52487 di provenienza del bene al Sig. (Aggiornamento al 25/11/1972)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto del Piano Operativo Comunale vigente - Carta Generale delle Previsioni Urbanistiche, Vincoli e Stratificazione storica dell'edificato (Aggiornamento al 30/11/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto del Piano Operativo Comunale vigente - Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924-1928 con disciplina degli interventi ammessi (Aggiornamento al 30/11/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto del Piano Operativo Comunale vigente - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Aggiornamento al 30/11/2021)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Dichiarazione di irreperibilità della pratica edilizia n.11/1973 da parte del comune (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Pratica edilizia n.1339/1991 - documentazione ricevuta dal comune di San Giuliano Terme (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Pratica di condono 4058/D01/1986 - documentazione ricevuta dal comune di San Giuliano Terme (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tabella con riepilogo del lotto di vendita che ricomprende il bene in oggetto e i beni del lotto 3 della perizia del CTU precedentemente nominato (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Relazione inerente la risposta al quesito inerente il giusto canone di locazione dei beni pignorati (Aggiornamento al 02/10/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Delle Murella 87-87/a
Bene consistente in un fabbricato rurale di tipo isolato, di antica costruzione, elevato a due piani fuori terra, circondato da un ampio resede esclusivo. L'edificio, ad uso rurale di tipo abitativo, è ubicato a San Giuliano Terme, in località Arena Metato-Piaggia, ed è accessibile sia da via Delle Murella n.87 attraverso cancello pedonale, sia attraverso passaggio da strada privata insistente sul terreno costituente il bene 3 della perizia già redatta dal precedente CTU incaricato, previo accesso da cancello carrabile posto al civico 87/a. Si evidenzia che l'edificio non è accatastato al catasto fabbricati, ma è censito al catasto terreni con qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di 2830 mq. L'immobile è posto in adiacenza ai terreni che ospitano un centro ippico costituenti il bene 3 della perizia redatta dal precedente CTU, nonché al fabbricato ad uso deposito costituente il bene 5 della ridetta perizia. L'edificio, che ha una superficie lorda totale di 602 mq circa, di cui 310 mq circa al piano terra e 292 mq circa al piano primo, è formato da due distinte porzioni abitative entrambe distribuite sui due piani, una più ampia posta sul lato ovest dell'edificio e una minore posta sul lato est. A livello distributivo le due porzioni sono composte come di seguito descritto. La porzione più ampia, posta nell'area ovest del fabbricato, ha al piano terra un ampio ingresso sul lato nord-est, il quale immette verso est nel vano scala (di collegamento con il piano primo) dotato anche di un piccolo ambiente sottoscala, mentre il lato ovest dell'ingresso immette in un soggiorno centrale molto ampio caratterizzato da soffitto con volte a crociera; ad ovest del soggiorno è presente un disimpegno che immette in un ampio locale di sgombero, un bagno, una cucina abitabile ed un ulteriore vano scala di collegamento con il piano primo; a quest'ultimo livello la porzione abitativa si sviluppa sul lato ovest con un disimpegno di sbarco dell'ultimo vano scale citato e con tre ampie camere (due matrimoniali e una singola), mentre nella zona centrale è presente un ampio locale che dà accesso sul lato nord ad un grande bagno e ad un'ampia camera matrimoniale, sul lato sud ad un grande ambiente ad uso studio e sul lato est ad un disimpegno che immette in un'ulteriore camera matrimoniale, in un bagno e nel vano scala posto sul lato est, dove troviamo anche un piccolo locale ad uso cassaforte dotato di porta blindata. La porzione abitativa più ampia descritta ha una superficie lorda complessiva di 419 mq. La porzione abitativa minore è caratterizzata al piano terra da una cucina abitabile, una stanza adibita a sala pranzo e un soggiorno, oltre ad una scala di collegamento al piano primo e ad un sottoscala dove è stato ricavato un piccolo servizio igienico; al piano primo il vano scala immette in un disimpegno che immette a sua volta in due camere matrimoniali, un salotto ed un bagno. La porzione abitativa minore descritta ha una superficie lorda complessiva di 163 mq. Infine l'edificio è corredato al piano terra da un locale addossato al prospetto est adibito a locale tecnico e deposito, dove trovano alloggiamento gli impianti tecnici (scaldacqua a gas, generatore termico, autoclave e contatori dell'energia elettrica). Il resede esterno è lasciato a verde, inoltre vi sono delle zone di passaggio rifinite in ghiaia e un piazzale cementato necessitante di manutenzione attestante il lato sud dell'edificio. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato di fatto dell'edificio (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica (Allegato n.2) redatte dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico e fotografico condotti in occasione del sopralluogo all'immobile effettuato in data 09/09/2025.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 734, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di San Giuliano Terme, l'immobile ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, per l'intera superficie, all'interno della zona E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati", la quale è disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale. Si produce in Allegato n.9 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato. Inoltre, come risulta dalla "Carta generale delle Previsioni Urbanistiche" del POC vigente,


l'edificio fa parte dell'edificato storico (esistente agli anni 1924-1928) ed è schedato all'interno dell'Allegato 5A al POC ("Stratificazione storica dell'edificato esterno alle UTOE presente fino al 1924-28 e presente dopo il 1928 con individuazione numerica di riferimento alla "Schedatura" e al "Regesto") con il numero 116. In base all'Allegato 5C al POC ("Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924-1928 con disciplina degli interventi ammessi"), sull'edificio possono essere eseguiti interventi di Ristrutturazione Edilizia fino alla categoria D2.3, così come disciplinata all'interno dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il dettaglio degli interventi eseguibili sull'edificio, si rimanda agli articoli 12, 26, 27, 28, 29 delle NTA. Si producono in Allegato n.10, n.11 e n.12 rispettivamente un estratto delle tavole del Piano Operativo Comunale di interesse con individuazione dell'immobile, un estratto del "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924-1928 con disciplina degli interventi ammessi", e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del POC di interesse per il bene in oggetto.

Prezzo base d'asta: € 888.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 888.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - via Delle Murella 87-87/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 734, Qualità Ente Urbano	Superficie	644,63 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato oggetto di analisi appare in condizioni conservative "sufficienti". Si evidenzia allo stato attuale la scarsa manutenzione edilizia del fabbricato, il quale, seppure possieda un impianto architettonico di tipo signorile, mostra una carenza di interventi manutentivi sia per quanto riguarda l'interno (laddove siano presenti problematiche localizzate per lo più dovute alla mancata manutenzione degli impianti) sia per quanto riguarda la manutenzione delle facciate esterne e del resede. In particolare per quanto riguarda gli interni sono stati notati: - la presenza di un ampio foro nella parete esterna della camera minore posta sul lato ovest al piano primo dell'edificio (che da quanto potuto visionare potrebbe essere dovuta alla necessità di risoluzione di un'infiltrazione causata da tubazioni dell'impianto idrosanitario); - lo smantellamento dei rivestimenti e dei sanitari del bagno posto al piano primo sul lato ovest del fabbricato (cosicché il servizio igienico non è attualmente fruibile e deve essere effettuato un intervento di manutenzione straordinaria); - il degrado di intonaco e pittura verosimilmente dovuto a pregresse infiltrazioni in corrispondenza dell'intersezione tra parete esterna e solaio del soffitto del locale di sgombero posto al piano terra nel lato ovest dell'edificio; - la presenza di un vecchio scaldacqua inutilizzato (ulteriore rispetto a quello in uso nel bagno al piano primo posto nella porzione est dell'edificio) che deve essere smantellato. Per quanto riguarda gli esterni, il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione generale delle facciate con rifacimento degli intonaci e ricollocamento in traccia di alcune canalizzazioni esterne di impianti probabilmente eseguite con interventi avventati. Durante il sopralluogo effettuato non sono emerse particolari problematiche in relazione alla copertura né gli occupanti del bene hanno riferito di problematiche di infiltrazioni dalla copertura. A tal proposito si evidenzia che nelle pratiche edilizie in atti è stata rinvenuta un'autorizzazione edilizia dell'anno 1991 inerente un intervento di impermeabilizzazione e rifacimento del manto della copertura. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica del bene (Allegato n.2).</p>		
Descrizione:	<p>Bene consistente in un fabbricato rurale di tipo isolato, di antica costruzione, elevato a due piani fuori terra, circondato da un ampio resede esclusivo. L'edificio, ad uso rurale di tipo abitativo, è ubicato a San Giuliano Terme, in località Arena Metato-Piaggia, ed è accessibile sia da via Delle Murella n.87 attraverso cancello pedonale, sia attraverso passaggio da strada privata insistente sul terreno costituente il bene 3 della perizia già redatta dal precedente CTU incaricato, previo accesso da cancello carrabile posto al civico 87/a. Si evidenzia che l'edificio non è accatastato al catasto fabbricati, ma è censito al catasto terreni con qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di 2830 mq. L'immobile è posto in adiacenza ai terreni che ospitano un centro ippico costituenti il bene 3 della perizia redatta dal precedente CTU, nonché al fabbricato ad uso deposito costituente il bene 5 della ridetta perizia. L'edificio, che ha una superficie lorda totale di 602 mq circa, di cui 310 mq circa al piano terra e 292 mq circa al piano primo, è formato da due distinte porzioni abitative entrambe distribuite sui due piani, una più ampia posta sul lato ovest dell'edificio e una minore posta sul lato est. A livello distributivo le due porzioni sono composte come di seguito descritto. La porzione più ampia, posta nell'area ovest del fabbricato, ha al piano terra un ampio ingresso sul lato nord-est, il quale immette verso est nel vano scala (di collegamento con il piano primo) dotato anche di un piccolo ambiente sottoscala, mentre il lato ovest dell'ingresso immette in un soggiorno centrale molto ampio caratterizzato da soffitto con volte a crociera; ad ovest del soggiorno è presente un disimpegno che immette in un ampio locale di sgombero, un bagno, una cucina abitabile ed un ulteriore vano scala di collegamento con il piano primo; a quest'ultimo livello la porzione abitativa si sviluppa sul lato ovest con un disimpegno di sbarco dell'ultimo vano scale citato e con tre ampie camere (due matrimoniali e una singola), mentre nella zona centrale è presente un ampio locale che dà accesso sul lato nord ad un grande bagno e ad un'ampia camera matrimoniale, sul lato sud ad un grande ambiente ad uso studio e sul lato est ad un disimpegno che immette in un'ulteriore camera matrimoniale, in un bagno e nel vano scala posto sul lato est, dove troviamo anche un piccolo locale ad uso cassaforte dotato di porta blindata. La porzione abitativa più ampia descritta ha una superficie lorda complessiva di 419 mq. La porzione abitativa minore è caratterizzata al piano terra da una cucina abitabile, una stanza adibita a sala pranzo e un soggiorno, oltre ad una scala di collegamento al piano primo e ad un sottoscala dove è stato</p>		

	<p>ricavato un piccolo servizio igienico; al piano primo il vano scala immette in un disimpegno che immette a sua volta in due camere matrimoniali, un salotto ed un bagno. La porzione abitativa minore descritta ha una superficie lorda complessiva di 163 mq. Infine l'edificio è corredato al piano terra da un locale addossato al prospetto est adibito a locale tecnico e deposito, dove trovano alloggiamento gli impianti tecnici (scaldacqua a gas, generatore termico, autoclave e contatori dell'energia elettrica). Il resede esterno è lasciato a verde, inoltre vi sono delle zone di passaggio rifinite in ghiaia e un piazzale cementato necessitante di manutenzione attestante il lato sud dell'edificio. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato di fatto dell'edificio (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica (Allegato n.2) redatte dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico e fotografico condotti in occasione del sopralluogo all'immobile effettuato in data 09/09/2025.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede insieme ai tre figli (maggiorescienze e titolari dell'azienda agricola che ha in affitto i beni pignorati, tra cui quello oggetto di perizia) e alla nipote (minorenne). Si evidenzia che il bene fa parte di un maggior compendio immobiliare (costituito dal bene in oggetto e dai beni di cui alla perizia redatta dal precedente CTU nell'ambito della procedura esecutiva di cui al RGE 48/2023) oggetto di un contratto di affitto stipulato in data 10/06/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa al n.1721 in data 29/06/2017. Tale contratto, in deroga ai sensi dell'art. 45 della L.203/1982, riguarda i beni così individuati catastalmente all'epoca della stipula: - NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.132, superficie 10310 mq; - NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.733, superficie 139029 mq; - NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.521, superficie 16860 mq; - NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.522, superficie 21530 mq; - NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.290, superficie 4200 mq; - NCT San Giuliano Terme, F.36 Part.819, superficie 6525 mq; - NCEU San Giuliano Terme, F.36 Part.734, ente urbano, superficie 2830 mq (bene oggetto della presente perizia); - NCEU San Giuliano Terme, F.36 Part.732, categoria C/2, superficie 226 mq; - NCEU San Giuliano Terme, F.36 Part.731, categoria C/2, superficie 185 mq. Il contratto è stato stipulato tra le parti **** Omissis **** (proprietaria dei beni) quale concedente e la **** Omissis **** quale parte affittuaria e prevede che: - la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili e immobili, macchine, mezzi, scorte dei prodotti e attrezzi presenti sui suddetti beni; - la parte affittuaria accetta i diritti all'aiuto PAC ai sensi dell'art.34 del Regolamento UE n.1307/2013 e dell'art.25 del Regolamento UE n.639/2014 impegnandosi a risultare in possesso del requisito di agricoltore in attività; - la durata del contratto è pari a 15 anni con decorrenza dal 16/06/2017 e scadenza al 15/06/2032; - l'importo del canone complessivo per l'intera durata è di € 59.500,00 suddiviso nel seguente modo: primi due anni € 1.500,00 annui, terzo anno € 2.500,00 annui, dal quarto anno € 4.500,00 annui, da corrispondersi entro il 30/04 di ciascun anno; tale importo è comprensivo dell'affitto dei diritti all'aiuto PAC ammontante in € 500,00 annui.</p>



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: € 1.240.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.000,00

Rogante: Catania Salvatore

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: E' presente un'annotazione in data 14/08/2008 al n.3021 di erogazione a saldo. Si evidenzia che, come rilevabile dalla certificazione notarile (Allegato n.3), l'ipoteca in oggetto è stata iscritta, oltre che su altri beni oggetto della procedura esecutiva di cui al RGE 48/2023, sul bene identificato al NCT del comune di San Giuliano Terme F.36 Part.82, il quale ha generato (in base alla nota di variazione in soppressione del 29/10/2008, pratica n.PI0225660, in atti dal 29/10/2008 - tabella di variazione n.225660.1/2008) l'immobile oggetto di perizia identificato al NCT del detto comune al F.36 part.734.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 01/08/2025

Reg. gen. 16444 - Reg. part. 11647

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura